

Este texto foi publicado no site Jus Navigandi no endereço
<https://jus.com.br/artigos/39258>
Para ver outras publicações como esta, acesse <http://jus.com.br>



O mercado imobiliário alemão e suas vantagens em face da crise europeia

O mercado imobiliário alemão e suas vantagens em face da crise europeia



Vanessa Massaro

Publicado em 05/2015. Elaborado em 05/2015.

Com a crise europeia, o mercado imobiliário alemão tem se tornado uma boa alternativa para aqueles que querem investir e pagar menos juros e impostos quando da aquisição de bens imóveis.

Os principais motivos e vantagens são que, considerando-se a crise atual em que vive a Europa, algumas pessoas estão buscando refúgio na compra de bens imóveis em outros países da União Europeia que possam proporcionar maiores vantagens nos investimentos.

Na Alemanha, os juros no caso de financiamentos de imóveis são bastante atrativos, e inclusive, os bancos alemães aceitam que pessoas estrangeiras possam financiar imóveis sem nenhuma burocracia, pois, naquele país a aquisição de um imóvel por parte de um estrangeiro não tem limitação, ou seja, um cidadão comum ou empresas estrangeiras podem adquirir tantos imóveis quanto queiram.

A aquisição de imóveis na Alemanha é regulado pelo Código Civil alemão o conhecido BGB (Bürgerliches Gesetzbuch), o qual, prevê como elemento importante o princípio da abstração, onde a conclusão do contrato de compra e venda de bem imóvel, deve obrigatoriamente assumir a forma notarial, uma vez que o mesmo instrumento não traz ainda a aquisição da propriedade da parte do adquirente, pois, esta ocorrerá de fato somente com o devido registro da escritura no Registro de Imóveis.

O direito alemão distingue a propriedade entre, propriedade de imóvel inteiro e a propriedade de imóvel em condomínio, sendo que esta última, deriva da aquisição da propriedade particular sobre uma unidade habitativa circunscrita, mais a propriedade comum, ou seja, das partes restantes do imóvel por cotas determinadas.

Sobre a propriedade do imóvel de acordo com o ordenamento alemão, podem ser constituídas especialmente as garantias de créditos, os direitos de propriedade sob a forma de hipotecas ou dívidas imobiliárias, as quais, representam há vários anos a principal forma de direito real de garantia para os bancos alemães.

Para a legislação alemã o contrato de compra e venda de bem imóvel necessita de uma autenticação notarial, porque na falta desta os atos de aquisição de imóvel por escritura privada são considerados nulos.

O contrato de compra e venda de bem imóvel pode ser estipulado também por pessoas que estejam munidas de uma procuração, porém, este contrato deve assumir a mesma forma do contrato normal e requer também um determinado registro no Registro de Imóveis. Inclusive, no direito alemão ocorre a possibilidade dos contratos de compra e venda de bens imóveis serem estipulados com representantes sem procuração.

Para aquisição de imóveis no direito alemão, os elementos essenciais do contrato são a determinação precisa do imóvel e do preço, pois, no caso de ocorrer a indicação de um valor de venda menor do que o realmente pago, existe a previsão legal de uma penalidade, que seria a invalidade do contrato de compra e venda do bem imóvel.

É de uso comum na Alemanha, que o registro de imóveis tenha um cadastro que registre a situação de todos o imóveis com o objetivo de aperfeiçoar a transferência do bem, a fim de evitar-se que o mesmo imóvel possa ser cedido a outra pessoa.

No próprio contrato de compra e venda de bem imóvel pode estar previsto que o dinheiro pago pelo comprador fique depositado em uma conta corrente sob a responsabilidade do registro de imóveis, afim de que eventuais credores possam satisfazer seus créditos e para permitir que o imóvel seja adquirido isento de quaisquer pendências ou encargos.

Portanto, qualquer direito de preferência que derive da lei ou de contrato estará indicado neste cadastro, bem como, qualquer encargo em favor de terceiros.

Deve haver inclusive um inventário completo do imóvel, pois, sempre nos contratos de compra e venda existem cláusulas que exonaram a responsabilidade do vendedor neste sentido.

Conclusão:

Podemos observar que a segurança jurídica proporcionada pelo detalhamento jurídico, típico do direito Alemão, proporcionam um maior interesse daqueles que desejam investir em bens imóveis, acompanhada de juros mais baixos, taxas menores, e inclusive, de uma menor burocracia nesse tipo de comércio, talvez com o objetivo de intensificar os negócios no mercado imobiliário alemão.

Autor



Vanessa Massaro

Doutoranda em Direito pela Università degli Studi di Torino. (Turim - Itália)
Doutorado em Direito, Pessoa e Mercado
Pesquisadora na área do Direito Privado pela Università degli Studi di Torino - Campus CLE.
Participação em 2014 e 2015 no Doutorado Organizado pela União Europeia - Erasmus Mundus e no Doutorado em Direito na Università Degli Studi di Milano (Milão - Itália).
Advogada especialista em Direito Empresarial
Curso de Aperfeiçoamento em Direito dos Mercados Financeiros pela Università degli Studi di Milano(Milão - Itália).
Pós-graduação em Direito pelo Instituto Brasileiro de Estudos Jurídicos. IBEJ-PR
Formada pela Pontifícia Universidade Católica do Paraná.

Contato: vanessa.massaro@edu.unito.it
vanessamassaro10@gmail.com

Site: www.unito.it
Home > Studenti > Massaro Vanessa

Dipartimento di Economia e Statistica "Cognetti de Martiis"
Home > Personale > Vanessa Massaro

Site(s):

- www.unito.it
- www.webartigos.com/autores/vanessamassaro
- www.researchgate.net/profile/Vanessa_Massaro
- aperto.unito.it
- dott-diritto.campusnet.unito.it/do/home.pl

Informações sobre o texto

Este texto foi publicado diretamente pela autora. Sua divulgação não depende de prévia aprovação pelo conselho editorial do site. Quando selecionados, os textos são divulgados na Revista Jus Navigandi.